TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 124/2017/DS-ST;
Ngày: 19/4/2017.
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/Ông Tống Hữu Châu.
2/ Ông Võ Văn Tốt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thịnh, cán bộ Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 338/2016/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2017/QĐST-DS ngày 30/3/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm: 1982.
Địa chỉ: 1455, tỉnh lộ P, Tổ 4, Ấp 4, xã HP, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Hà Trung K**, sinh năm: 1982.
Địa chỉ: N1/14, tổ 13, CX, ĐK, huyện CT, tỉnh T.
(Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

Ông **Nguyễn Đ**, sinh năm: 1982.
Thường trú: 1455, tỉnh lộ P, tổ 4, ấp 4, xã HP, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

4. *Người làm chứng:* Ông **Nguyễn Hồng T**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: 16 đường HT 37, Khu phố 1, phường HT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2016, bản tự khai ngày 03/11/2016, biên bản hòa giải được ngày 01/12/2016 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Đ (chồng bà) có nhu cầu về nhà ở nên bà có tới những văn phòng môi giới nhà đất để tìm hiểu. Và vợ chồng bà được ông Nguyễn Hồng Trúc giới thiệu cho biết thông tin nhà đất tại địa chỉ số 72, đường TA 19A, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số CC 005949 CN 003 ngày 03/6/2016 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Hà Trung K.

Sau khi xem nhà vợ chồng bà đồng ý mua căn nhà trên và ngày 27/7/2016 hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà với giá là 2.850.000.000 (hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu) đồng. Sau khi bàn bạc hai bên đã thống nhất nội dung như sau: bà T đặt cọc trước tiền mua căn nhà và đất với số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và ông K đã ký nhận số tiền cọc nêu trên theo phiếu đặc cọc ngày 27/7/2016 và thỏa thuận ngày 15/8/2016 bên mua sẽ mang tiền mặt số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng lên Ngân hàng Sacombank – Phòng giao dịch Âu Cơ tại số 615B Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để bên bán giải ngân tài sản chờ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Tuy nhiên sau đó hai bên cùng bận nên có hẹn lại ngày 16/8/2016 sẽ thực hiện công việc như trên thông qua ông Trúc là người môi giới mua bán căn nhà và đã được ông K bên đồng ý. Hai bên không hẹn rõ giờ giấc, chỉ hẹn ngày 16/8/2016 bên nào đến thì điện thoại cho bên kia để tiến hành thực hiện công việc đã thỏa thuận. Sau đó hai bên không thực hiện được việc mua bán căn nhà.

Đến tối ngày 17/8/2016 bên bán nhắn tin yêu cầu bên mua đưa thêm 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng với lý do để bên bán đóng tiền phạt ngân hàng và yêu cầu bên mua phải nộp hết số tiền còn lại là 2.550.000.000 (hai tỷ, năm trăm năm mươi triệu) đồng khi ra công chứng. Xét thấy bên bán đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng mua bán nhà đất, nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng mua bán giữa bà và ông Hà Trung K đã ký ngày 27/7/2016, buộc ông Hà Trung K phải trả lại tiền cọc cho bà là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Hà Trung K trình bày:

Vào ngày 27/7/2016 ông có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Thanh T, địa chỉ nhà bán 72 đường TA19A, phường Thới An, Quận M, theo lịch hẹn đúng ngày 15/8/2016 hai bên tiến hành giải chấp căn nhà nêu trên với thỏa thuận bên mua sẽ mang tiền mặt 2.400.000.000 (hai tỷ, bốn trăm triệu) đồng tại

Ngân hàng Sacombank, chi nhánh phòng giao dịch Âu Cơ, 615B Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú nhưng đến ngày 15/8/2016 bên mua có hẹn ngày giao dịch mua bán sang ngày 16/8/2016 thông qua bên môi giới là ông Nguyễn Hồng Trúc. Và hẹn đúng 10 giờ ngày 16/8/2016 có mặt tại Ngân hàng Sacombank, phòng giao dịch Âu Cơ.

Ngày 16/8/2016 ông đã đúng hẹn có mặt tại Ngân hàng, từ 08 giờ sáng đến 10 giờ 30 phút, có xác nhận của Ngân hàng, nhưng vào thời điểm đó ông không thấy bên mua có mặt theo đúng lịch hẹn nên ông đã bỏ về.

Ông nhận thấy bên mua đã sai hợp đồng với ông, vì vậy ông quyết định với bên mua, mất tiền đặt cọc và không trả lại số tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bên mua theo yêu cầu vì những lý do sau:

1/Bên mua sai hợp đồng với ông.

2/Vào thời điểm từ tháng 8 đến tháng 11/2016 ông phải chịu lãi suất ngân hàng và tiền phạt trả trước hạn. Tiền gốc cộng tiền lãi bằng 28.000.000 (hai mươi tám triệu đồng)/tháng=28 triệu x 4 tháng = 112.000.000 (Một trăm mười hai triệu) đồng.

Tiền phạt khi ông trả trước hạn 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

3/Trong thời gian trên không thể bán căn nhà cho người khác.

4/Vì tranh chấp căn nhà với bên mua, nên ảnh hưởng đến việc làm ăn của ông.

Ông chưa lập gia đình, căn nhà này là của riêng ông, không liên quan đến người nào khác.

*Ông Nguyễn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào khoảng thời gian đầu tháng 8/2016, vợ chồng ông có nhu cầu mua nhà ở địa bàn Quận M, thông qua sự giới thiệu từ bạn bè và mạng mua bán trên intrernet. Vợ chồng ông bà đã liên hệ gặp ông Nguyễn Hồng Trúc giới thiệu cho căn nhà tại địa chỉ 72 đường TA19, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ông Trúc đưa ông đến xem căn nhà nêu trên, ông cùng ông Trúc về nhà ông Trúc để xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo mà ông Trúc đang giữ. Theo thông tin ban đầu ông được biết là ông Hà Trung K là chủ căn nhà này. Ông Trúc cung cấp thông tin thêm cho ông là căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng, hiện đang kẹt tiền và cần bán gấp. Ông có đề nghị ông Trúc liên hện với chủ để cho ông biết giá bán căn nhà là bao nhiêu.

Sau đó ông Trúc có liên lạc nói lại với ông là chủ căn nhà đồng ý bán với giá là 2.850.000.000 (hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu) đồng. Sau vài ngày ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T, bạn ông và người môi giới là ông Nguyễn Hồng Trúc sang nhà bà Quyên (chị của ông K) để làm hợp đồng mua bán. Ông

và vợ ông đã thanh toán cho ông Hà Trung K số tiền lần một là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và hẹn đến ngày 15/8/2016 ra công chứng.

Nhưng sau vài ngày ông được ông Trúc tư vấn sẽ thanh toán thêm cho ông K 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, tổng cộng số tiền thanh toán là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Và ông bà đã đồng ý thanh toán cho ông K 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ông Nguyễn Hồng Trúc có làm lại hợp đồng mua bán mới hiện đã cung cấp cho Tòa án. Đến ngày 15/8/2016 hai bên tiến hành tiếp tục việc mua bán nhà trên, nhưng do bận việc nên hai bên thống nhất sẽ dời ngày công chứng sang ngày 16/8/2016 qua đơn vị môi giới là ông Trúc và được xác nhận.

Đến 07 giờ 46 phút ngày 16/8/2016 bên ông Trúc có gọi cho ông và báo ông K đến Ngân hàng Sacombank phòng giao dịch Âu Cơ để thực hiện giao dịch. Đến 09 giờ 08 phút cùng ngày ông Trúc đã cung cấp cho ông số điện thoại của ông Huy là nhân viên ngân hàng Sacombank, người đang thụ lý hồ sơ của ông K. Đến tầm 10 giờ 05 phút vợ chồng ông đến ngân hàng và liên lạc với ông Huy thì ông Huy yêu cầu ông Tín nhân viên ngân hàng ra tiếp ông. Tại thời điểm đó ông có gọi cho ông K nhưng không được, ông có gọi cho ông Trúc nhờ gọi cho ông K nhưng vẫn không được. Sau đó ông liên lạc với bà Quyên là chị của ông K để biết kết quả, khi liên lạc ông được biết ông K đã đến ngân hàng lúc 08 giờ sáng và vợ chồng ông không có mặt, nên cho rằng ông và bà T đã vi phạm hợp đồng và phải chấp nhận mất tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Nhưng vợ chồng ông không đồng ý vì chuyện đó quá vô lý, sau đó, ông Trúc, ông K, bà Quyên liên lạc qua lại bằng điện thoại và tin nhắn để giải quyết vấn đề nêu trên nhưng không đi đến kết quả.

Vì vậy, nay vợ ông là bà T đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án, ông cùng thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán mà bà T đã ký với ông K và yêu cầu ông K trả lại cho vợ chồng ông số tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và không yêu cầu gì thêm.

*Người làm chứng ông Nguyễn Hồng Trúc trình bày:

Vào ngày 27/7/2016 ông có ký làm chứng hợp đồng mua bán nhà giữa ông Hà Trung K và bà Nguyễn Thị Thanh T căn nhà có địa chỉ số 72 TA 19A, phường Thới An, Quận M, nội dung thỏa thuận được hai bên ký theo hợp đồng tay ký ngày 27/7/2016.

Đến ngày 15/8/2016 bên mua có gọi điện thoại cho ông dời ngày ký hợp đồng mua bán sang 10 giờ ngày 16/8/2016 địa điểm được thực hiện giao dịch mua bán tại Ngân hàng Sacombank Phòng giao dịch Âu Cơ, quận Tân Phú về ông đã thông báo cho bên bán là ông Hà Trung K, và ông K đồng ý dời sang 10 giờ ngày 16/8/2016.

Theo lịch hẹn đúng 10 giờ 30 phút ông có mặt tại Ngân hàng Sacombank, phòng giao dịch Âu Cơ, khi ông đến gặp ông Huy nhân viên tín dụng ngân hàng

Sacombank, ông Huy nói ông K đến từ 08 giờ sáng đến 10 giờ 30 phút và vừa mới đi về khi ông đến thì ông K đã về và ông không thấy bên mua đến.

Ông thấy vậy nên ông đã liên lạc bên mua thì bên mua nói đang ở Ngã tư An Sương, đang đi đổi vàng sang tiền mặt và bên mua nói đang trên đường đến Ngân hàng. Ông liền liên lạc với bên bán thì ông K nói đang đi về vì bên mua không có mặt theo đúng lịch hẹn, bên mua sai hợp đồng.

Không thấy hai bên nên ông đi về. Khi ông đang trên đường về về đến đường Trường Chinh, quận Tân Bình thì bên mua nói là đang ở Ngân hàng, kêu ông liên lạc với bên bán để giao dịch mua bán, bên mua nói đang ở Ngân hàng Sacombank. Ông có liên lạc với bên bán thì bên mua đã về đến nhà. Bên bán nói bên mua sai hẹn, nên không giao dịch mua bán nữa.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và ông Nguyễn Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có mặt và vẫn giữ nguyên trình bày cùng yêu cầu khởi kiện của mình, và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về số tiền đặt cọc để mua bán căn nhà số 72, đường TA19A, Khu phố 5, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Nhà đất tranh chấp hiện đang tọa lạc tại Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Về các yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở pháp lý để kết luận:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nhà đất tại số 72, đường TA19A, Khu phố 5, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận M cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH05814 ngày 18/02/2016 cho ông Nguyễn Văn Hưng. Cập nhật thay đổi sang tên ông Hà Trung K vào ngày 06/6/2016.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2016:

Ngày 27/7/2016 giữa ông Hà Trung K và bà Nguyễn Thị Thanh T có thỏa thuận giao kết về việc mua bán căn nhà số 72, đường TA19A, Khu phố 5, phường Thới An, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hà Trung K làm chủ sở hữu. Hai bên bước đầu thỏa thuận bằng việc lập giấy tờ tay chưa qua công chứng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hồng Trúc. Theo đó các bên có thỏa thuận về việc mua bán căn nhà như sau:

Đợt 1 (gọi là tiền đặt cọc): Bên mua giao trước cho bên bán số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Đợt 2: Đúng ngày 15/8/2016 bên mua mang tiền mặt số tiền là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng tới ngân hàng Sacombank – Phòng giao dịch Âu Cơ để bên bán giải ngân tài sản, giải ngân xong bên mua giữ giấy tờ nhà bản chính, hai bên đến Phòng Công chứng Quận M ký công chứng mua bán căn nhà…..

Tuy nhiên sau đó do có việc bận nên các bên có thỏa thuận lại ngày 16/8/2016 hai bên sẽ thực hiện công việc như đã thỏa thuận nêu trên. Sự việc này đã được các bên và người làm chứng xác nhận.

Đến ngày 16/8/2016 các bên không thực hiện được thỏa thuận trên và không tiến hành công chứng mua bán nhà được.

Theo như nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đ trình bày thì ông bà có hẹn ông K sáng ngày 16/8/2016 có mặt tại Phòng giao dịch Âu Cơ để cả hai cùng tiến hành các thủ tục như đã thỏa thuận trước đó. Ông bà không hẹn rõ thời gian cụ thể, chỉ hẹn trong buổi sáng vì nhà ông bà ở xa không thể biết thời gian cụ thể tới nơi được.

Ngược lại ông Hà Trung K và ông Nguyễn Hồng Trúc cho rằng bà T và ông Đ đã không thực hiện đúng như thỏa thuận. Ông Đ có hẹn 10 giờ sáng ngày 16/8/2016 cả hai cùng có mặt tại Phòng giao dịch Âu Cơ để tiến hành công việc. Ông chờ bên mua từ 08 giờ tới 10 giờ 30 phút ngày 16/8/2016 mà không thấy bên mua tới nên ông K đã đi về, sau đó ông Trúc cũng về không ở lại chờ bên mua nữa.

Trong quá trình thu thập chứng cứ cả hai bên nguyên đơn và bị đơn cùng cung cấp cho Tòa án tờ xác nhận của nhân viên Ngân hàng Sacombank (Phòng giao dịch Âu Cơ) tên là Nguyễn Quang Trí. Ông Trí xác nhận ngày 16/8/2016 ông Hà Trung K có tới Phòng giao dịch Âu Cơ từ lúc 08 giờ tới 10 giờ 10 phút

và ông Nguyễn Đ cùng bà Nguyễn Thị Thanh T có mặt tại Phòng giao dịch Âu Cơ từ lúc 10 giờ 40 phút tới 11 giờ 30 phút ngày 16/8/2016.

Từ những sự việc nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 27/7/2016 rằng đúng ngày 15/8/2016 cả hai sẽ tới Phòng giao dịch Âu Cơ để tiến hành thủ tục giải ngân căn nhà mua bán đang được thế chấp tại đây và sau đó sẽ tiến hành thủ tục công chứng mua bán căn nhà tại Phòng công chứng Quận M mà không hề có thỏa thuận hai bên sẽ tới Phòng giao dịch Âu cơ để thực hiện giao dịch cụ thể vào một khung giờ nào. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã hẹn bị đơn tới nơi thỏa thuận vào lúc 10 giờ sáng ngày 16/8/2016 để thực hiện giao dịch việc này có sự khai nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Hồng Trúc. Nhưng bên bị đơn và người làm chứng lại không có bất kỳ một chứng cứ nào chứng minh cho việc thỏa thuận này của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Các bên đều xác nhận có thay đổi về ngày thực hiện giao dịch từ ngày 15/8/2016 sang ngày 16/8/2016 nên Hội đồng xét xử không xem xét về vấn đề này. Thực tế tranh chấp xảy ra vi phạm hợp đồng là do các bên vi phạm về khoảng thời gian có mặt tại Phòng giao dịch Âu Cơ. Như đã nhận định ở trên, do các bên không có chứng cứ chứng minh cho việc có thỏa thuận với nhau về việc hẹn một giờ cụ thể để cùng tới địa chỉ mà các bên đã thỏa thuận để tiến hành công việc thì được coi là các bên chỉ thỏa thuận ngày 16/8/2016 như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2016 là ngày 15/8/2016 hai bên sẽ tiến hành thủ tục mua bán căn nhà này theo quy định của pháp luật chứ không hề có thỏa thuận về một khung giờ cụ thể nào các bên phải có mặt tại nơi đã thỏa thuận. Vì vậy, nếu như ông K có tới Phòng giao dịch Âu Cơ của Ngân hàng Sacombank từ lúc 08 giờ tới 10 giờ 30 phút ngày 16/8/2016 mà bên mua vẫn chưa có mặt thì ông K nên chờ bên mua tới để cùng nhau thực hiện công việc như đã thỏa thuận. Nhưng ông K không chờ bà T và ông Đ tới mà lại đi về. Điều này thể hiện rõ việc ông K không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 72 đường TA19A, Khu phố 5, phường Thới An, Quận M với ông Đ và bà T. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định người vi phạm hợp đồng là ông Hà Trung K.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà T yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp cấm chuyển dịch đối với căn nhà số 72. Sau khi xem xét xét thấy yêu cầu của bà T là có căn cứ nên Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm chuyển dịch đối với căn nhà nêu trên theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 29/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/12/2016. Sau khi tống đạt quyết định thì bà Nguyễn Thị Thuận và ông Nguyễn Thanh Hải có tới Tòa án thông báo rằng căn nhà này ông bà đã mua bán hợp pháp của ông Hà Trung K theo hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 0021531 ngày 12/11/2016 do Văn phòng công chứng Nhà Rồng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực. Bà Nguyễn Thị Thuận làm đơn khiếu nại tới Chánh án Tòa án nhân dân Quận M yêu cầu hủy

quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Sau khi xem xét vì cho rằng xuất hiện tình tiết mới này nên Chánh án Tòa án nhân dân Quận M đã hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

Điều này một lần nữa khẳng định ông Hà Trung K đã tự mình chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 72 đối với bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Đ. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ kiện. Điều 328 quy định như sau:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi tắt là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi tắt là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2016 được ký kết bằng giấy tờ tay không qua công chứng theo quy định của Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 vì vậy cần hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/7/2016 và buộc ông Hà Trung K phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Đ số tiền cọc mà ông K đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng chẵn ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Do ông Đ và bà T không có yêu cầu khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh H: xét thấy bà T và ông H là người mua bán căn nhà số 72 đường TA19A, Khu phố 5, phường Thới An, Quận M từ ông K có công chứng hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Bà Thuận, ông Hải không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bà T, ông Đ và đã thực hiện xong giao dịch với ông K vì vậy Hội đồng xét xử không xác định bà Thuận, ông Hải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và không triệu tập bà Thuận, ông Hải tham gia các buổi làm việc của Tòa án, hòa giải và xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy hợp đồng mua bán ngày 27/7/2016 được ký kết giữa ông Hà Trung K và bà Nguyễn Thị Thanh T.

2/ Buộc ông Hà Trung K phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Đ ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hà Trung K phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022805 ngày 06/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Thu Hương